



Gemeindevorstand der Gemeinde Celerina

Via Maistra 97

7505 Celerina

Mitwirkung Wohnbauförderungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Vorgelegte Wohnbauförderungsgesetz kann in einigen Details genauer formuliert, griffiger und im Handlungsauftrag für den Vorstand klarer formuliert werden.

Zuerst möchte ich aber mein Befremden über den unbegründeten Rückzug der Vorlage zum Ausdruck bringen. Das «nicht perfekte» Gesetz hätte bei der Stimmbevölkerung grossen Anklang gefunden, sind doch die grosse Anzahl anwesender vor allem dieser Vorlage zu verdanken. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass der Rückzug der Vorlage nur rechtens ist, wenn sich seit dem Versand der Einladung wesentliche neue Fakten ergeben haben. Folglich hätte der Vorstand den Rückzug der Vorlage mit eben solchen neuen Fakten begründen müssen. Es verstreichen weitere Monate ohne dass den Wohnungssuchenden eine positive Botschaft in Form von wirksamen Massnahmen gegeben werden kann.

Die unschöne Vermischung der Planungszone mit dem Wohnbauförderungsgesetz konnte von vielen Anwesenden nicht verstanden werden und führte zu grosser Verwirrung. Ich kann dieses unkluge Vorgehen nicht nachvollziehen, ausser man nimmt an, dass die entstandene Verwirrung beabsichtigt war.

In der folgenden Mitwirkung werde ich deshalb eine klare Trennung von Wohnraumförderung und Massnahmen gegen die Umnutzung von Wohnraum zu Zweitwohnungen einfordern, da die Wohnraumförderung wohl ziemlich unbestritten sein dürfte, was bei den Zielen der Planungszone eher nicht der Fall sein wird.

Mitwirkung

Einführend folgenden grundlegende Gedanken:

- Es ist unbestritten, dass die Gemeinde in der Vergangenheit als grösste Vermieterin für günstigen Wohnraum und mit Massnahmen zur Förderung von einheimischem Wohneigentum keinesfalls untätig war.
- Umso mehr würde es der Gemeinde Celerina, als «Wohndorf» gut anstehen, umgehend weitere Massnahmen zu treffen um den Bevölkerungskreisen, welche auf günstigen Wohnraum dringend angewiesen sind, eine Perspektive zu geben. Ansonsten bleibt die Abwanderung als einzige Alternative, mit einer Verschärfung des Personal- und Fachkräftemangels z.B. in der Touristik.
- Das Wohnbauförderungsgesetz muss als solches vorgelegt werden. Die Ziele der Planungszone sind im Baugesetz oder einer separaten Gesetzesvorlage umzusetzen. Diese Ziele sind ehrenwert und müssen durch den Vorstand weiterverfolgt werden. Ich freue mich auf eine griffige Vorlage. Die Trennung ist aber notwendig, damit der Weg für eine gezielte Wohnbauförderung frei wird.

In diesem Sinne sind die untenstehenden Anpassungen und Präzisierungen zu verstehen.

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand und Zweck

1 Mit diesem Gesetz **wird** die Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch die Gemeinde geregelt **werden**.

2 Als einheimisch gilt, wer seinen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in der Gemeinde hat beziehungsweise diesen im Hinblick auf den Bezug der Wohnung in die Gemeinde verlegt.

3 Als bedarfsgerecht gilt Wohnraum, der für die einheimische Bevölkerung bezahlbar ist, der den konkreten Bedürfnissen entsprechende Wohnfläche umfasst, der über genügend Nebenräume verfügt und über einen soliden Ausbaustandard verfügt.

4 Als bezahlbarer Wohnraum gilt für Wohneigentum ein Verzicht auf marktübliche Gewinne beim Boden, analog der Zone für einheimisches Wonen, und für Mietwohnungen zusätzlich Mietzinse nach den Grundsätzen der Kostenmiete.

Kommentar: Kostenmiete ist eine gängige Bezeichnung für die Miete von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Sie bezeichnet den Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist. Darunterliegende Mietpreise werden i.d.R. als subventioniert bezeichnet. Der Art. 9 entspricht den Grundsätzen der Kostenmiete und soll deshalb im Zweck des Gesetzes verankert sein.

5 Als Fördermassnahme gilt sowohl die Bereitstellung neuer Wohnungen wie auch der Erhalt des altrechtlichen Wohnraumbestands für Einheimische. Die Gemeinde fördert in einem ausgeglichenen Masse Wohnraum zur Miete und Wohnraum im Eigentum.

Kommentar: Das Ziel der Wohnbauförderung ist:

- A) dass die Bevölkerung Celerinas der Marktnachfrage entsprechend wachsen kann und sich dieses Wachstum auf die Rechtfertigung von Baulandbedarf niederschlägt – im Besten Falle wird die Gemeinde Celerina in 10-15 Jahren gemäss RPG in der Kategorie A geführt (einzonungsberechtigt);
- B) dass die Bevölkerung Celerinas zu einem massgebenden Anteil aus heimischen Familien besteht. Die Schulen sollen den 80er, 90er, 00er Jahren entsprechend ausgelastet sein – heute gibt es ca. 50% weniger Kinder.

Zur Bekämpfung der Wohnungsnot sind in einem hohen und insbesondere zukunftsweisenden Masse Mietwohnungen nötig. Mit Mietwohnungen wird eine grössere soziale Dichte erreicht, die wiederum Einfluss auf den gerechtfertigten Baulandbedarf hat.

Art. 2 Ergänzendes Recht

- 1 Das vorliegende Gesetz ergänzt die einschlägigen Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes, der Zonenplanung und weiterer Planungsgrundlagen sowie des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes.
- 2 Im Weiteren findet das übergeordnete Recht ergänzend Anwendung, insbesondere das Mietrecht, die Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubünden und das Finanzhaushaltsgesetz des Kantons Graubünden.

Art. 3 Förderinstrumente

- 1 Zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnbaus ~~kann~~ setzt die Gemeinde insbesondere die nachstehenden Instrumente **einsetzen. Die Gemeinde kann angehalten und ist ermächtigt zu:**
 - a) Wohnbauten realisieren und diese vermieten bzw. veräussern;
 - b) Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, die ihrerseits bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen, vergeben;
 - c) **sich an privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Bauträgern, die ihrerseits die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bezwecken, beteiligen;**
 - d) Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen;
 - e) von Dritten Bauland **und Grundstücke** Liegenschaften erwerben, sei dies alleine oder in Partnerschaft mit Dritten. **Hierzu kann auch eingezontes brachliegende Bauland, welches nicht gemäss Raumplanungsgesetz innert 15 Jahren überbaut wird, enteignet werden.**
 - f) **Schaffen von Anreizen zugunsten einer höheren ortsbaulichen und gestalterischen Qualität sowie zur Einhaltung ausserordentlicher Energie- und Ökologiestandards;**

Kommentar:

Die Gemeinde kann dadurch entstehende Mehrkosten übernehmen, damit der Wohnraum dadurch nicht verteuert wird.

g) Bauträgerschaften finanziell unterstützen, die mit geeigneten Massnahmen die flächenoptimierte Nutzung ihres Wohnraums sicherstellen.

2 Die Beteiligung im Sinne von Abs. 1 lit. c und lit. e kann insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde Bauland im Baurecht oder zu Eigentum einbringt, Kredite gewährt oder sich finanziell beteiligt. **Vorrangig unterstützt werden Bauträgerschaften, die Wohnraum zu Kostenmiete bereitstellen, deren Gründung die Gemeinde begleiten und fördern kann.**

3 Bei Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung (Abs. 1 lit. d) handelt es sich insbesondere um die Schaffung von Wohnzonen, die der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung **stehen oder um die Festlegung von Wohnzonen mit einer Erstwohnungsanteilspflicht.**

4 Die Anreize im Sinne von Abs. 1 lit. f können insbesondere darin bestehen, dass die Gemeinde unter der Bedingung eines Konkurrenzverfahrens nach gängigen SIA Normen:

a) einen Ausnutzungsbonus von max. 5% gewährt, wenn damit mind. 800m² BGF oder mind. 10 Wohnungen realisiert werden;

b) einen Ausnutzungsbonus von max. 10% gewährt, wenn damit mind. 1600 m² BGF oder mind. 20 Wohnungen realisiert werden;

c) wobei in beiden Fällen ein zusätzlicher Bonus von 5% möglich ist, wenn die energetischen Mindestanforderungen um 30% unterschritten werden oder eine äquivalente ausserordentliche Leistung im Sinne der Ökologie nachgewiesen wird.

5 Die finanziellen Unterstützungen im Sinne von Abs. 1 lit. g können insbesondere dann gewährt werden, wenn Bauträgerschaften:

a) eine Mindestbelegung ihrer Wohnungen vertraglich festschreiben, beispielsweise Zimmer minus 1 = Mindestbelegung in Personen;

b) oder sie die Hauptnutzflächen ihrer Wohnungen in einem sinnvollen Masse begrenzen. Hierbei sind folgende Richtwerte nicht zu überschreiten:

- 2.5 Zimmer max. 70 m²
- 3.5 Zimmer max. 90 m²,
- 4.5 Zimmer max 110 m²,
- 5.5 Zimmer max 130 m²

6 Die Fördermassnahmen kommen insbesondere den folgenden Zielgruppen in ausgeglichenem Masse zugute:

a) Einheimischen mit Wohnsitz gemäss Art. 1 und Baugesetz;

b) Pensionierten, die durch den Bezug von kleinen aber attraktiven oder Alterswohnungen Wohnraum für Familien bereitstellen;

c) Beschäftigten und Selbständigen des einheimischen Gewerbes mit Absicht zur Wohnsitznahme;

d) Arbeitgebenden, die damit Wohnraum für saisonal Beschäftigte zur Verfügung stellen.

7 Die Gemeinde ist verpflichtet, die Nutzniessenden der Fördermassnahmen regelmässig auf Missbrauch zu überprüfen. Die Nutzniessenden werden gegenüber der Gemeinde rückwirkend ab Missbrauchsbeginn entschädigungspflichtig. Als missbräuchlich gilt auch die touristisch-gewerbliche Nutzung von Erstwohnungen.

Kommentar zu Art. 3

- Kann-Formulierungen verpflichten nicht. Mit der neuen Formulierung ist die Gemeinde angehalten, aktiv für einheimischen Wohnraum zu sorgen.
- Die jetzige Aufzählung ist abschliessend. Die Einsetzung von insbesondere ermöglicht es der Gemeinde, auch andere Instrumente zur Zweckerfüllung einzusetzen; Instrumente, die wir heute allenfalls noch gar nicht kennen. Die Initiative geht immer vom Vorstand aus, die Verabschiedung erfolgt durch die Gemeindeversammlung und die Umsetzung wiederum durch den Vorstand.

Zu Abs. 1 lit. e:

- es soll nicht nur Land gekauft werden, sondern bei Bedarf und wenn sinnvoll bestehende Liegenschaften.

Zu Abs. 1 lit. f (neu):

- mit zeitgenössischen Anreizen soll:
 - die innere Verdichtung vorangetrieben werden; hierbei sind Massnahmen zur Sicherung des Dorfbildes notwendig.
 - eine ökologisch verantwortungsvolle Leistung gefördert und belohnt werden.

Zu Abs. 1 lit. g (neu):

- eine flächensparende Nutzung liegt einerseits im Interesse der Eigentümerschaft und andererseits auch im Interesse der Gemeinde, die auf verfügbarer Baulandfläche eine grösstmögliche Einwohnerzahl erreichen will. Deshalb sind Bemühungen hierzu förderungswürdig.

Zu Abs. 2:

- Bauträger, die Wohnungen zur Kostenmiete bereitstellen (u.a. Genossenschaften) sind auf die Bereitstellung und den Unterhalt entsprechender Liegenschaften spezialisiert (Know-how). Massgeblicher Unterschied zu Investoren ist, dass sie keine Gewinne erzielen und Rückstellungen zweckgebunden wiederinvestiert werden. Massgeblicher Unterschied zu Gemeinden, die Wohnungen selber bereitstellen, ist, dass Genossenschaften nicht dem öffentlichen Submissionsgesetz unterstellt sind und allein schon demnach 5-10% günstiger bauen können.

- Die Förderungen von nichtgewinnorientierter Bauträger wird u.a. auch vom Wirtschaftsforum Graubünden vorgeschlagen.

Zu Abs. 3:

- Zahlreiche Oberengadiner Gemeinden hatten vor der Zweitwohnungsinitiative Gesetzgebungen zum Schutze von Erstwohnungen. Diese wurden mit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes grössten-teils aufgehoben. Die Erstwohnungen lassen sich im Falle vom Oberengadin nur mit Anteilspflichten schützen, das war früher schon so und zeigt sich heute in aller Deutlichkeit wieder. Deshalb sind massvolle, aber verpflichtende Erstwohnungsanteile festzulegen.

Zu Abs. 4 (neu):

- Eine optimiert ausgenutzte Dichte ist für Bauträgerschaften interessant. Zudem ist sie gut verträglich, wenn die Qualität gesichert ist. Hierzu eignen sich Architekturwettbewerbe mit unabhängigen Jury's nach SIA 142.
- Die Ausnutzungsanreize werden bestenfalls im Baugesetz präzisiert und dort mit zusätzlichen Möglichkeiten versehen, wie zusätzliche Geschosse unter Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen etc.
- Dass die prämierten Projekte und deren Qualität umgesetzt werden, stellt in der Regel eine Ortsbildkommission sicher. Es empfiehlt sich, eine hohe Kommissions-Kompetenz sicherzustellen.
- Die Einführung solcher Anreize wird im Übrigen auch vom Wirtschaftsforum Graubünden vorgeschlagen.

Zu Abs. 5 (neu):

- Mindestbelegungen und maximale Wohnungsflächen sind im gemeinnützigen Wohnungsbau gängige Steuerungsmittel. Erstens werden die Wohnungen so günstiger, zudem leben mehr Menschen auf gleicher Fläche, was wiederum zur Belebung des Dorfes beitragen kann.
- Die vorgeschlagenen Wohnungsgrössen beziehen sich auf erprobte Wohnraumförderungsgesetze; wobei deren Werte 10 - 15% unter den hier vorgeschlagenen liegen. Die Richtwerte sind gegebenenfalls zu präzisieren, bspw. halbe Zimmer entsprechen 12 m².

Zu Abs. 6 (neu):

- Wer braucht Wohnraum? Diese Frage ist komplizierter als es der Zweck des Gesetzes impliziert. Die Zielgruppen sind deshalb zu benennen und anteilmässig sinnvoll zu berücksichtigen.
- Die Pensionierten bzw. für diese Zielgruppe geeignete Alterswohnungen verdienen eine explizite Betrachtung. Aus der laufenden demografischen Entwicklung lässt sich dringender Handlungsbedarf schliessen. Geeignete Massnahmen wirken hierbei im doppelten Sinne:
 - erstens beanspruchen Pensionierte oftmals viel zu viel Wohnfläche,
 - zudem würde jene Fläche für Familien frei.
 - Mit Alterswohnungen sind deshalb unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen: jene, die aus Eigentum und jene, die aus Mietwohnungen umziehen könnten.
- Förderungswürdig sind auch Unternehmende, die sich um Wohnraum für ihre Beschäftigte bemühen wollen. Bei saisonal Angestellten, die in der Regel nicht Wohnsitz nehmen, funktioniert die Förderung hauptsächlich über die Arbeitgebenden, wenn sie bspw. Wohnungen für die Angestellten anmieten und sich in Projekten engagieren.

Zu Abs. 7 (neu):

- Explizit zu vermeiden ist die Anwendung der Fördermassnahmen bspw. zugunsten Zweitheimischen.
- Das geltende Baugesetz verpflichtet die Gemeinde bereits zur Missbrauchsüberprüfung. Diese soll hier sachbezogen wiederholt werden,

- Wenn mit Einheimischenwohnungen durch untervermietung Geld verdient wird, ist die Wohnung zweckentfremdet, es führt zu einer Zunahme der Wohnungsknappheit. Hierbei geht es u.a. darum, kommerzielle Vermietungssysteme wie bspw. „airbnb“ bei allen Erstwohnungen als missbräuchlich zu deklarieren.

Art. 4 Allgemeine Grundsätze

- 1 Bei allen Massnahmen zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnraums achtet die Gemeinde insbesondere darauf, dass:
 - a) mit den Ressourcen wie namentlich Boden, Energie, finanziellen Mitteln haushälterisch und wirtschaftlich umgegangen wird;
 - b) die bauliche Qualität durch die Einhaltung der einschlägigen Normen (bspw. der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes [SIA] oder / und weiterer Fachverbände) und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;
 - c) eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht wird;
 - d) durch eine sorgfältige Planung eine hohe Wohnqualität entsteht;
 - e) sich die Wohnbauten stets in gutem Zustand befinden und bedarfsgerecht erneuert werden.
- 2 Ist die Gemeinde an einem Dritten Bauträger beteiligt, ist zusammen mit diesem ein bedarfsgerechter Erneuerungsfonds zu äufnen.
- 3 Damit sich die Gemeinde an einem dritten Bauträger beteiligen kann, hat sie die Einhaltung der in Abs. 1 aufgeführten Grundsätze sicherzustellen, indem sie insbesondere:
 - a) die Bauabrechnung sowie die Verwaltungsrechnungen sind der Gemeinde offen zu legen;
 - b) die Gemeinde hat ein ihrer Beteiligung entsprechendes Stimmrecht bzw. Mitspracherecht in den Gremien des Bauträgers (Verwaltungsrat, Baukommission, Gesellschafterversammlung etc.);
 - c) die vom Bauträger verrechneten Leistungen (bspw. Risikozuschlag, Gewinnzuschlag) und von diesem für erbrachte Leistungen verrechneten Beträge bzw. Ansätze, Zinsen etc. sind von vornherein vertraglich festzulegen;
 - ~~d) die Submissionsgesetzgebung ist zwingend anzuwenden.~~

Ersatz von lit. d:
Die Einsitznahme einer Gemeindevertretung in den Gremien einer Bauträgerschaft ist dahingehend zu definieren, dass daraus folgend keine öffentlich-rechtliche Submissionspflicht entsteht. Die Pflicht ist mit dem Auswahlverfahren der Bauträgerschaft abzugelten.

Art. 7 Veräusserung und Sicherstellung der Nutzung

- 1 Die Gemeinde kann gemeindeeigene Wohnbauten als Ganzes an Dritte veräussern oder diese zu Stockwerkeigentum aufteilen und an Dritte veräussern.
- 2 Dabei ist sicherzustellen, dass der veräusserte Wohnraum samt dazugehörigen Nebenräumen und Parkplätzen dauernd und bedarfsgerecht der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung steht, oder der erzielte Gewinn der Schaffung von Wohnraum für Einheimische eingesetzt wird.
Im Grundbuch ist zugunsten der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zum teuerungsbereinigten Verkaufspreis festzuhalten.

Kommentar:
Aus erster Sicht ist es nicht ersichtlich, weshalb in einem Wohnraumförderungsgesetz der Gemeinde die

Veräußerung gestattet wird. Aus diesem Grund ist wichtig, dass mit Wohnungen, die aus Gemeindegeldern gefördert wurden, zu keinem Zeitpunkt spekuliert werden kann.

Art. 8 Herkunft der Mittel

1 Die Finanzierung der zweckdienlichen Massnahmen zur Wohnbauförderung erfolgt durch Mittel aus dem Finanzvermögen der Gemeinde, durch Darlehen Dritter (bspw. Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Körperschaften des öffentlichen Rechts) und, in Absprache mit der Bürgergemeinde, durch Entnahmen aus dem Bodenerlöskonto.

2 Die Gemeinde setzt für die Finanzierung mit eigenen Mitteln u.a. Spezialsteuern, die bauwesen- oder immobiliegebunden sind, ein. Es sind dies insbesondere:

- die Handänderungssteuer;
- die Grundstückgewinnsteuer, deren Satz die Gemeinde nach Bedarf der Wohnraumförderung anpassen kann.

Kommentar zu Abs. 2 (neu):

- Die Gemeinde Celerina erzielt durch die Spezialsteuern oder Abgaben hohe Einnahmen aus. Zu beachten ist, dass diese Einnahmen, im Falle, dass dadurch Erstwohnungen verloren gehen, auch ein Problem auslösen, dessen Behebung wiederum Kosten verursacht. In diesem Sinne sind diese Steuereinnahmen keine Geschenke, sondern verpflichtende Einnahmen, deren Reinvestition einer Wohlfahrtspflicht gleichkommt.
- Die Gemeinde ist angehalten, geeignete Steuern, insbesondere jene, die sachgebunden sind, wie die Grundstückgewinnsteuer, gegebenenfalls zu erhöhen.

Art. 13 Gemeindevorstand

1 Soweit sich die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes nicht aus dem übergeordneten bzw. ergänzendem Recht ergibt, obliegen ihm aufgrund des vorliegenden Gesetzes insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

A) Generelle Aufgaben:

- a) Laufende Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, dessen Evaluation, Führung der Verhandlungen mit Dritten;
- b) Überwachung und Kontrolle der Bauabrechnung, Verwaltung und den Unterhaltskosten der gemeindeeigenen Wohnbauten und der Wohnbauten, an denen die Gemeinde beteiligt ist, und Berichterstattung an die Gemeindeversammlung;
- c) Erlass von Verordnungen zu diesem Gesetz und Erlass von ergänzenden Reglementen, wie Reglement für die Kommission der gemeindeeigenen Bauten, Richtlinien für die Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten etc.

d) Laufende Analyse vom Wohnraumbedarf inkl. Erfassung demografischer Entwicklungen sowie laufende Analyse des Bestandes an Erst- und Zweitwohnungen inkl. Berücksichtigung der Nutzungsart altrechtlicher Wohnungen und regelmässiges Bereitstellen entsprechender Berichte.

Kommentar:

- Eine wirksame Wohnraumförderung hat lange Vorlaufzeiten, insbesondere wenn es Neubauten betrifft. Zur vorausschauenden Planung gehört das Vorliegen aussagekräftiger Analysedaten.

- Der Gemeindevorstand ist angehalten pro Legislatur mind. einen Bericht zu erstellen, wonach er seine Massnahmen ausrichten kann.

e) Massnahmen zur Aktivierung von internen und externen Baulandreserven treffen und bei Bedarf Entwicklung spezifischer Lösungen im Sinne der Wohnraumförderung.

Kommentar:

- Innerhalb der Gemeinden gibt es Baulandreserven, die oftmals durch Private nicht ausgeschöpft werden. Im Falle von begrenztem Bauland und fehlendem Wohnraum sind solche Reserven nach Möglichkeit für Wohnraum zu aktivieren. Das Eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht Massnahmen bis zur Enteignung zur Nutzung von nicht ausgeschöpften Baulandreserven vor, wenn diese nicht innerhalb von 15 Jahren überbaut werden.

- Der Gemeinderat sei angehalten, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben.

B) im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnraum durch die Gemeinde:

a) Erfassung des Bedarfes;

b) Evaluation von möglichen Standorten;

c) Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für die Gewährung eines Projektierungskredites (insbesondere Bedarfsnachweis, Abschätzung Anzahl Wohnungen und deren Grösse);

d) Abschätzung Baukosten und zu erwartende Mietzinse im Hinblick auf den Projektierungskredit;

e) Erarbeitung eines Projektierungs- und eines Baukredites.

C) bei Beteiligung an Bauträgern:

a) Erarbeitung eines Baurechtsvertrages zuhanden der Gemeindeversammlung;

b) Erarbeitung eines Beteiligungsvertrages zuhanden der Gemeindeversammlung;

c) Wahl der Vertretungen der Gemeinde in die Gremien des Bauträgers.

D) im Zusammenhang mit der Veräusserung von Wohnbauten:

a) Erarbeiten der entsprechenden Verträge zuhanden der Gemeindeversammlung.

Ich hoffe, dass der Gemeindevorstand einige meiner Anregungen übernimmt. Vor allem aber erwarte ich, dass dieses Gesetz noch an der nächsten Versammlung zur Abstimmung gebracht wird.

Viele EinwohnerInnen von Celerina sind durch die entstandene Verzögerung enttäuscht und brauchen dringen ein positives Signal seitens der Gemeinde. Auch wäre es ein positives Signal, wenn der Vorstand bereits über erste Schritte im Sinne des obigen Gesetzes berichten könnte.

Die Massnahmen im Rahmen der Planungszone werden einige Zeit in Anspruch nehmen. Ich wünsche dazu viel Energie und Mut.